

## Schön sanierte 4-Zimmer-Wohnung



**Objektnummer: 6566/1306**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6071 Aldrans
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	91,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

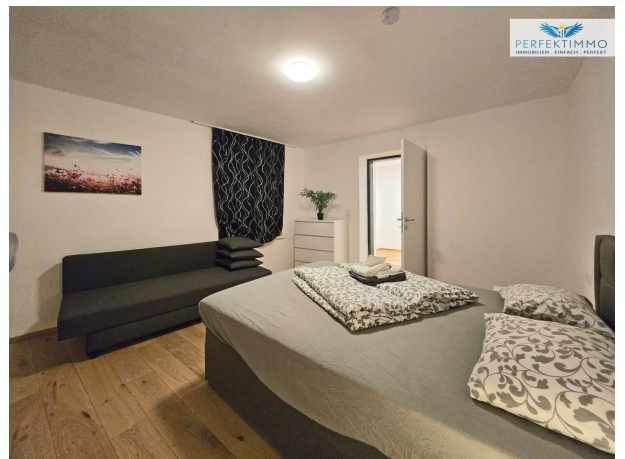
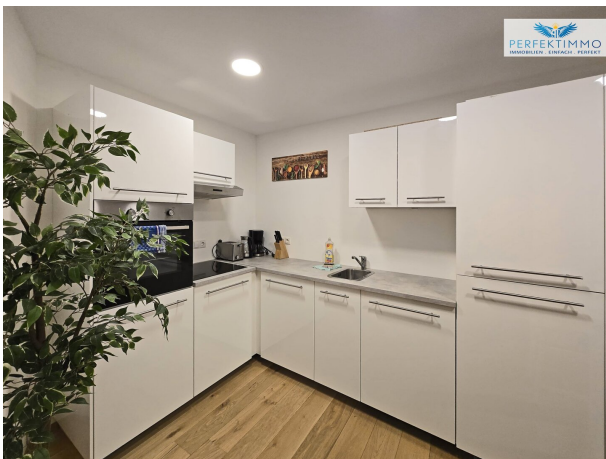


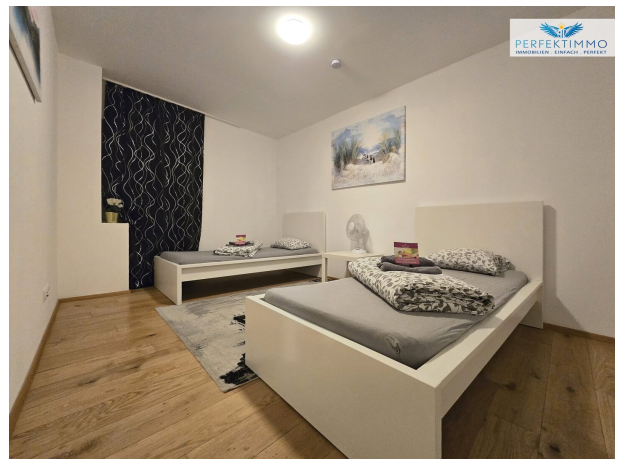
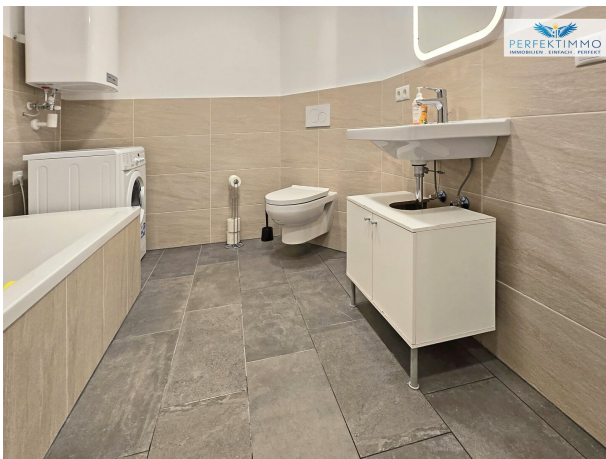
### Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332  
H ?+43 650 9805332

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

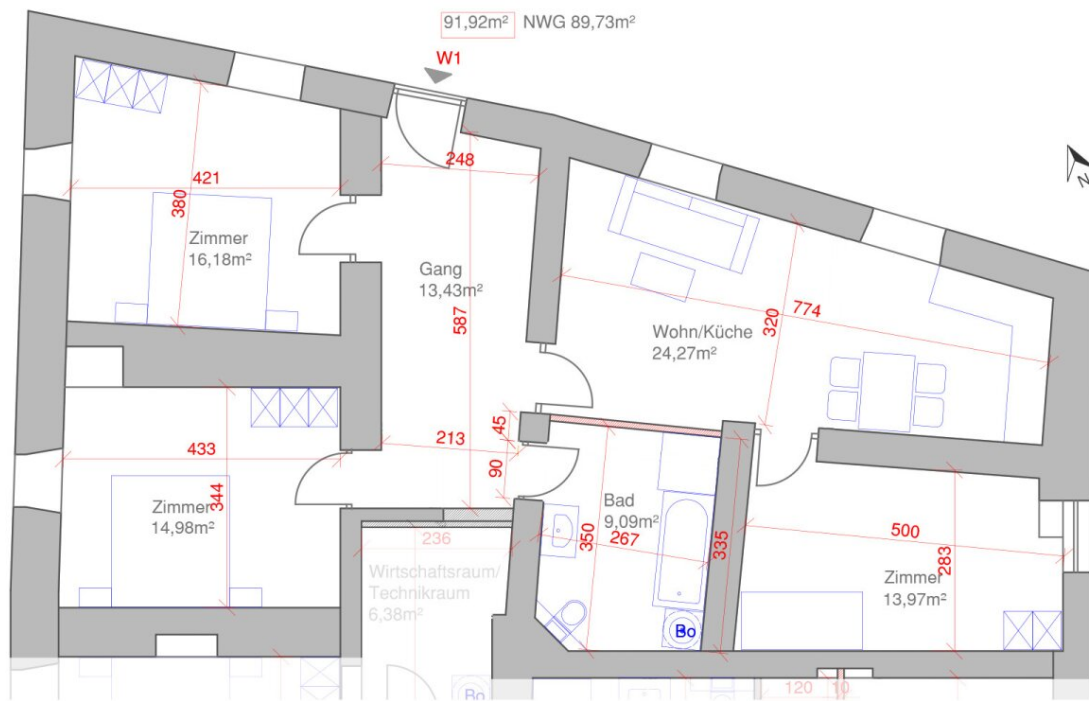
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

# 4-ZIMMER-WOHNUNG

## Erdgeschoss



# Objektbeschreibung

## Wohnen auf über 91 qm in bester Lage im historischen Dorfzentrum

Willkommen in dieser geräumigen 4-Zimmer-Wohnung mit fast 92 Quadratmetern Wohnfläche. Die großzügigen Räume bieten ausreichend Platz für Ihre Familie. Diese Wohnung befindet sich im historischen Dorfzentrum von Aldrans und wurde umfassend frisch saniert, sodass sie sich in einem sehr guten Zustand präsentiert. Die Möblierung kann auf Wunsch übernommen werden.

Besonders hervorzuheben ist das schöne und große Badezimmer, das sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche verfügt – ideal für entspannende Baderlebnisse oder schnelle Duschkomente. Die Wohnung bietet zudem genug Platz und Komfort, um auch als Wohngemeinschaft genutzt zu werden.

Die Lage im historischen Dorfzentrum von Aldrans verspricht ein angenehmes Wohngefühl und eine gute Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Genießen Sie die malerische Umgebung und die Atmosphäre dieses charmanten Dorfes. Das Objekt verfügt zwar über keinen eigenen Parkplatz, jedoch kann über die Gemeinde eine Dauerparkkarte für die nahegelegene Tiefgarage gekauft werden.

Diese Wohnung ist eine ideale Option für Familien, die nach einem gemütlichen Zuhause suchen, das sowohl modernen Komfort als auch historischen Charme bietet.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Aldrans ist ein malerisches Dorf nahe Innsbruck. Umgeben von Bergen und Wiesen bietet es eine ruhige Atmosphäre und eine gute Anbindung an die Stadt Innsbruck. Mit intakter Dorfstruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurant & Pizzeria sowie diversen Naturaktivitäten ist es ideal für Naturliebhaber und Familien.

### ECKDATEN:

Objekttyp Wohnung

Letzte Sanierung 2023/24

Zustand Sehr gut

Wohnnutzfläche ca. 91,92 m<sup>2</sup>

Zimmer 4

Stockwerk Erdgeschoß

Heizung Fußbodenheizung

Befeuerung in Abklärung

Böden Parkett, Fliesen

Ausstattung auf Wunsch möbliert, wie auf den Fotos ersichtlich

Energieausweis in Arbeit

Verfügbarkeit ab sofort

Parkplatz Direkt in der Umgebung kann eine Dauerkarte für die Tiefgarage bei der Gemeinde gekauft werden.

Betriebskosten dzt. ca. € 200,00

Kaufpreis € 399.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

**IHRE ANSPRECHPARTNERIN:**

Frau Barbara Lechleitner

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)



[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap